



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月12日

上場会社名 明和地所株式会社 上場取引所 東
コード番号 8869 URL <https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 原田 英明
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 執行役員 社長室 室長 (氏名) 島津 基実 (TEL) 03(5489)0111
定時株主総会開催予定日 2025年6月27日 配当支払開始予定日 2025年6月30日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月25日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025年3月31日）

（1）連結経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	79,902	12.1	5,240	5.4	3,769	△5.5	2,897	4.2
2024年3月期	71,250	14.3	4,973	△16.3	3,990	△20.0	2,781	△37.0

（注）包括利益 2025年3月期 2,943百万円（△0.2%） 2024年3月期 2,950百万円（△30.6%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年3月期	123.57	—	8.8	2.7	6.6
2024年3月期	118.62	—	9.0	3.3	7.0

（参考）持分法投資損益 2025年3月期 ー百万円 2024年3月期 ー百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	152,097	33,979	22.3	1,449.15
2024年3月期	124,151	31,973	25.8	1,363.61

（参考）自己資本 2025年3月期 33,979百万円 2024年3月期 31,973百万円

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	△33,373	△5,843	26,787	22,122
2024年3月期	△1,833	2,435	140	34,552

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 （合計）	配当性向 （連結）	純資産配当率 （連結）
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00	937	33.7	3.0
2025年3月期	—	0.00	—	40.00	40.00	937	32.4	2.8
2026年3月期（予想）	—	0.00	—	45.00	45.00		36.4	

（注）2026年3月期（予想） 期末配当金の内訳 普通配当 40円00銭 記念配当 5円00銭

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	84,000	5.1	6,300	20.2	4,300	14.1	2,900	0.1	123.68

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 (社名)、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2025年3月期	23,447,684株	2024年3月期	23,447,684株
2025年3月期	一株	2024年3月期	一株
2025年3月期	23,447,684株	2024年3月期	23,447,684株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年3月期の個別業績 (2024年4月1日～2025年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	73,599	12.7	4,832	11.9	3,772	0.5	2,803	3.1
2024年3月期	65,294	15.2	4,319	△17.8	3,754	△20.3	2,718	△36.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期	119.57	—
2024年3月期	115.93	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	148,432	32,074	21.6	1,367.93
2024年3月期	121,198	30,216	24.9	1,288.70

(参考) 自己資本 2025年3月期 32,074百万円 2024年3月期 30,216百万円

2. 2026年3月期の個別業績予想 (2025年4月1日～2026年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	77,200	4.9	4,000	6.0	2,700	△3.7	115.15

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(決算説明内容の入手方法について)

2025年5月12日に、当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更に関する注記)	16
(未適用の会計基準等)	16
(連結損益計算書に関する注記)	17
(セグメント情報等の注記)	17
(1株当たり情報)	20
(収益認識関係)	21
(重要な後発事象)	21
4. 個別財務諸表及び主な注記	22
(1) 貸借対照表	22
(2) 損益計算書	24
(3) 株主資本等変動計算書	25

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

①当期の経営成績

当連結会計年度におきまして、当社グループの主力市場である首都圏マンション市場については、建設業界における人手不足や資材価格の高止まりの影響で、分譲マンションの平均価格は高値が続いております。特に、東京23区における2024年度の平均価格は、前年度に続き1億円超となりました。供給戸数は前年度比で減少していることから、金利上昇への懸念が続くなかでも、資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移しています。

このような環境下、分譲事業においては、立地や利便性・住環境にこだわり厳選した用地取得を行うとともに、ZEH-M Oriented等の環境共生型住宅を含め、高付加価値のマンション開発を推進しております。こうした取組みが資産価値の高い住宅への需要を捉え、首都圏における販売が好調に進捗しました。

また、重点強化事業として取り組んでいる流通事業においては、買取再販、売買仲介ともに好調に推移し、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）においても5棟の決済・引渡しが完了しました。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高799億2百万円（前期比12.1%増）、営業利益52億40百万円（同5.4%増）、経常利益37億69百万円（同5.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益28億97百万円（同4.2%増）となりました。

なお、2024年5月13日付にて公表いたしました連結業績予想との比較では、売上高は1.1%、営業利益は11.5%、経常利益は4.7%、親会社株主に帰属する当期純利益は15.9%、それぞれ増加となりました。詳細は、2025年5月12日付公表の「2025年3月期 決算説明資料」をご参照ください。

(連結)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	79,902	71,250	8,651	12.1
営業利益	5,240	4,973	267	5.4
経常利益	3,769	3,990	△221	△5.5
親会社株主に帰属する当期純利益	2,897	2,781	116	4.2

(個別)

区分	当期実績（百万円）	前期実績（百万円）	増減	
			金額（百万円）	増減率（%）
売上高	73,599	65,294	8,304	12.7
営業利益	4,832	4,319	512	11.9
経常利益	3,772	3,754	17	0.5
当期純利益	2,803	2,718	85	3.1

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

◆分譲事業

分譲事業におきましては、新築分譲マンション816戸（前期比12戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は533億88百万円（同8.1%増）、セグメント利益は38億86百万円（同8.8%減）となりました。

分譲マンションの契約高は前期から36億円減少し497億4百万円、期末契約残高は前期末から45億80百万円増加し680億45百万円となっています。

売上の状況、契約実績及び契約残高は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション	戸数（戸）	816	
	売上高（百万円）	45,165	84.6%
土地・建物	売上高（百万円）	8,072	15.1%
手数料等	売上高（百万円）	150	0.3%
計	戸数（戸）	816	
	売上高（百万円）	53,388	100.0%

区分	2024年3月期						2025年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
分譲マンション	999戸	58,109	859戸	53,304	1,054戸	63,465	734戸	49,704	972戸	68,045
土地・建物	1,531.84 ㎡	760	2,421.16 ㎡	660	112.87㎡	75	6,805.76 ㎡	9,382	1,984.60 ㎡	1,387
計	999戸 1,531.84 ㎡	58,869	859戸 2,421.16 ㎡	53,964	1,054戸 112.87㎡	63,540	734戸 6,805.76 ㎡	59,086	972戸 1,984.60 ㎡	69,432

（注）土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

<当期における主要な売上計上物件>

◇クリオ氷川台シーズンテラス	東京都練馬区
◇クリオ ラベルヴィ中央湊	東京都中央区
◇クリオ横濱センター北グランシック	神奈川県横浜市
◇クリオ藤沢善行グランヒルコート	神奈川県藤沢市
◇クリオ レジダンス新札幌駅前	北海道札幌市
◇クリオ福岡博多ミッドグレイス	福岡県福岡市

◆流通事業

流通事業におきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保したこと、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）において5棟の引渡しを行ったこと等から、売上高は196億69百万円（同29.3%増）、セグメント利益は13億40百万円（同161.4%増）となりました。

区分		当期実績
買取再販	戸数（戸）	162
	売上高（百万円）	12,766
手数料等	売上高（百万円）	1,266

区分	2024年3月期						2025年3月期			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
買取再販	22戸	1,292	161戸	10,495	10	722	185	14,784	33	2,656

◆管理事業

管理事業におきましては、売上高は60億30百万円（前期比5.3%増）、セグメント利益は5億15百万円（同6.6%増）となりました。

◆賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高は6億81百万円（前期比5.8%減）、セグメント利益は2億30百万円（同21.5%減）となりました。

◆その他事業

その他事業におきましては、売上高は1億31百万円（前期比25.8%減）、セグメント利益は81百万円（同22.4%減）となりました。

②今後の見通し

翌期の業績見通しは次のとおりです。

詳細につきましては、2025年5月12日付公表の「2025年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(連結)

区分	次期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	84,000	79,902	4,097	5.1
営業利益	6,300	5,240	1,059	20.2
経常利益	4,300	3,769	530	14.1
親会社株主に帰属する当期純利益	2,900	2,897	2	0.1

(個別)

区分	次期予想 (百万円)	当期実績 (百万円)	増減	
			金額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	77,200	73,599	3,600	4.9
営業利益	5,600	4,832	767	15.9
経常利益	4,000	3,772	227	6.0
当期純利益	2,700	2,803	△103	△3.7

なお、当社主力商品である新築分譲マンションについては、引渡し時に売上を計上しており、四半期ごとの売上高に偏りが生じます。2026年3月期は新規引渡しの約8割が上半期となっており、売上高は上半期に偏重する見通しです。

(参考) 2026年3月期新規引渡予定 (戸数ベース)

上半期	下半期	通期
528戸 (78.7%)	143戸 (21.3%)	671戸 (100.0%)

翌期の我が国を取り巻く状況は、ウクライナ情勢を背景とした地政学リスクの高まりや、アメリカの通商政策が世界経済に与える影響などにより、先行きの不透明さが増しています。また、国内においては物価上昇の継続や円安の影響による実質賃金低下の懸念が高まっています。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場においては、金利の段階的な引き上げ、実質賃金の低下による個人消費の伸び悩み等の影響が懸念されます。一方で、国内における金利の上昇幅は限定的とみられ、住宅ローンの金利は低い水準が続くと考えられ、世帯年収の高い潜在購買層は引き続き増加傾向にあります。そのため、当社が提供する資産価値の高い住宅に対する需要は、底堅く推移することが期待されます。

当社は2025年3月期から2027年3月期までを計画期間とした「中期経営計画2027」を策定し、企業としての一層の成長を目指しております。

本計画の初年度である当連結会計年度の経営成績は、売上高・利益とも計画を達成しました。2026年3月期及び2027年3月期につきましても、引き続き計画達成を目指してまいります。

計画の詳細につきましては、2024年5月13日付公表の「中期経営計画2027」をご参照ください。また、進捗状況につきましては、2025年5月12日付公表の「2025年3月期 決算説明資料」をご参照ください。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況
(連結)

	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減 (百万円)
総資産	152,097	124,151	27,945
総負債	118,118	92,178	25,939
うち有利子負債	87,077	59,289	27,787
純資産	33,979	31,973	2,005
自己資本比率 (%)	22.3	25.8	△3.4
D/E レシオ (倍)	2.6	1.9	0.7

◆当連結会計年度末における流動資産は1,401億12百万円となり、前連結会計年度末比250億40百万円増加いたしました。これは販売用不動産が105億41百万円、仕掛販売用不動産が256億1百万円増加したこと等によるものであります。固定資産は119億85百万円となり、前連結会計年度末比29億5百万円増加いたしました。これは土地が27億81百万円増加したこと等によるものであります。この結果、総資産は前連結会計年度末比279億45百万円増加し、1,520億97百万円となりました。

◆流動負債は675億12百万円となり、前連結会計年度末比146億46百万円増加いたしました。これは短期借入金が50億94百万円、1年内返済予定の長期借入金が114億89百万円増加したこと等によるものであります。固定負債は506億6百万円となり、前連結会計年度末比112億93百万円増加いたしました。これは長期借入金が112億円増加したこと等によるものであります。この結果、総負債は1,181億18百万円となり、前連結会計年度末比259億39百万円増加いたしました。

◆純資産は、339億79百万円となり、前連結会計年度末比20億5百万円増加いたしました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益28億97百万円の計上、配当金9億37百万円の支払い等によるものであります。この結果、自己資本比率は22.3%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は221億22百万円となり、前連結会計年度末比124億30百万円減少いたしました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、333億73百万円の資金の減少（前期は18億33百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益39億91百万円の計上、棚卸資産の増加363億30百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、58億43百万円の資金の減少（前期は24億35百万円の増加）となりました。これは連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出55億23百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは267億87百万円の資金の増加（前期は1億40百万円の増加）となりました。これは、短期借入金の純増額50億94百万円、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入427億44百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出200億54百万円、配当金の支払9億37百万円等によるものであります。

次期の財政状態の見通し

当社の事業資金の調達には銀行借入れが主体となっております。次期については、販売の状況によりますが、用地仕入れの継続により有利子負債残高は同程度となる見通しであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当を継続的に実施してまいります。「中期経営計画2027」の期間中については、配当性向30%を目標とした株主還元を目指します。

なお、当期につきましては、期末配当金として1株当たり40円を予定しております

当社は、2026年4月24日をもちまして創業40周年を迎えます。これもひとえに株主の皆様をはじめとするステークホルダーの方々のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

つきましては、株主の皆様への感謝の意を表するため、2026年3月期の配当については、普通配当40円に加え、1株当たり5円の記念配当を実施する予定です。これにより、次期配当金につきましては、1株当たり45円（普通配当40円、記念配当5円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,902	22,472
受取手形及び売掛金	199	217
販売用不動産	16,433	26,974
仕掛販売用不動産	62,257	87,859
営業貸付金	390	435
未収還付法人税等	0	32
その他	889	2,122
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	115,071	140,112
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,724	7,252
減価償却累計額	△4,837	△4,699
建物及び構築物（純額）	1,887	2,553
土地	4,227	7,008
その他	1,070	742
減価償却累計額	△460	△457
その他（純額）	610	284
有形固定資産合計	6,724	9,847
無形固定資産		
ソフトウェア	58	69
のれん	7	2
その他	173	159
無形固定資産合計	239	232
投資その他の資産		
投資有価証券	104	96
繰延税金資産	564	307
退職給付に係る資産	264	347
その他	1,240	1,212
貸倒引当金	△58	△57
投資その他の資産合計	2,115	1,906
固定資産合計	9,079	11,985
資産合計	124,151	152,097

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,369	1,706
電子記録債務	18,438	17,572
短期借入金	10,730	15,825
1年内返済予定の長期借入金	10,001	21,491
未払費用	275	257
未払法人税等	215	215
前受金	7,969	7,806
賞与引当金	534	515
役員賞与引当金	106	152
株主優待引当金	90	96
その他	2,134	1,872
流動負債合計	52,865	67,512
固定負債		
長期借入金	38,294	49,495
役員退職慰労引当金	246	260
退職給付に係る負債	226	211
その他	544	638
固定負債合計	39,312	50,606
負債合計	92,178	118,118
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	23,051	25,011
株主資本合計	31,984	33,944
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△7
退職給付に係る調整累計額	△11	42
その他の包括利益累計額合計	△11	34
純資産合計	31,973	33,979
負債純資産合計	124,151	152,097

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	71,250	79,902
売上原価	※1 55,717	※1 63,333
売上総利益	15,532	16,569
販売費及び一般管理費	10,559	11,328
営業利益	4,973	5,240
営業外収益		
受取利息	0	7
違約金収入	89	79
助成金収入	16	22
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	73	46
営業外収益合計	180	156
営業外費用		
支払利息	1,003	1,170
営業外支払手数料	103	442
その他	55	14
営業外費用合計	1,162	1,627
経常利益	3,990	3,769
特別利益		
固定資産売却益	78	100
投資有価証券売却益	66	—
負ののれん発生益	—	128
特別利益合計	144	229
特別損失		
固定資産除却損	10	7
減損損失	※2 167	—
子会社清算損	71	—
特別損失合計	249	7
税金等調整前当期純利益	3,885	3,991
法人税、住民税及び事業税	556	1,677
法人税等調整額	547	△583
法人税等合計	1,104	1,093
当期純利益	2,781	2,897
親会社株主に帰属する当期純利益	2,781	2,897

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
当期純利益	2,781	2,897
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	175	△7
退職給付に係る調整額	△6	54
その他の包括利益合計	168	46
包括利益	2,950	2,943
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,950	2,943

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	21,245	—	30,178
当期変動額					
剰余金の配当			△975		△975
親会社株主に帰属する当期純利益			2,781		2,781
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	1,805	—	1,805
当期末残高	3,537	5,395	23,051	—	31,984

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△175	△4	△180	29,998
当期変動額				
剰余金の配当				△975
親会社株主に帰属する当期純利益				2,781
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	175	△6	168	168
当期変動額合計	175	△6	168	1,974
当期末残高	△0	△11	△11	31,973

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	23,051	—	31,984
当期変動額					
剰余金の配当			△937		△937
親会社株主に帰属する当期純利益			2,897		2,897
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	1,959	—	1,959
当期末残高	3,537	5,395	25,011	—	33,944

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△0	△11	△11	31,973
当期変動額				
剰余金の配当				△937
親会社株主に帰属する当期純利益				2,897
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△7	54	46	46
当期変動額合計	△7	54	46	2,005
当期末残高	△7	42	34	33,979

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,885	3,991
減価償却費	240	247
減損損失	167	—
のれん償却額	5	5
負ののれん発生益	—	△128
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△0
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	16	0
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3	13
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	20	5
賞与引当金の増減額 (△は減少)	89	△18
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△15	46
受取利息及び受取配当金	△0	△8
支払利息	1,003	1,170
有形固定資産売却損益 (△は益)	△78	△100
投資有価証券売却損益 (△は益)	△66	—
子会社清算損益 (△は益)	71	—
固定資産除却損	8	7
売上債権の増減額 (△は増加)	9	△16
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△10,039	△36,330
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△28	△44
その他の資産の増減額 (△は増加)	292	4,332
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△244	369
仕入債務の増減額 (△は減少)	772	△1,529
その他の負債の増減額 (△は減少)	3,844	△402
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△17	△3
その他	109	316
小計	50	△28,077
利息及び配当金の受取額	0	8
利息の支払額	△975	△1,236
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△805	△3,625
その他	△103	△442
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,833	△33,373
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△442	△640
定期預金の払戻による収入	429	640
有形固定資産の取得による支出	△601	△560
有形固定資産の売却による収入	1,046	298
無形固定資産の取得による支出	△9	△28
投資有価証券の取得による支出	△55	—
投資有価証券の売却による収入	1,673	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△5,523
子会社株式の取得による支出	△9	—
子会社の清算による収入	391	—
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	13	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,435	△5,843
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,843	5,094
長期借入れによる収入	22,250	42,744
長期借入金の返済による支出	△22,925	△20,054
配当金の支払額	△975	△937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△52	△59
財務活動によるキャッシュ・フロー	140	26,787
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	741	△12,430

現金及び現金同等物の期首残高	33,810	34,552
現金及び現金同等物の期末残高	34,552	22,122

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありま

す。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
5百万円	48百万円

※2 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

用 途	種 類	場 所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市

当社グループは、賃貸資産は個別物件単位にグルーピングを行っております。収益性の著しい低下及び用途の変更に伴い賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1億67百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物及び構築物21百万円、土地1億46百万円であります。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は市場価格等に基づいて算出しております。

当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」の4つを報告セグメントとしております。

「分譲事業」は、マンション等の開発・分譲を行っております。「流通事業」は、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。「賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務 諸表計上 額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	49,403	15,217	5,729	724	71,073	177	71,250	—	71,250
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	33	148	182	3,291	3,474	△3,474	—
計	49,403	15,217	5,762	872	71,256	3,469	74,725	△3,474	71,250
セグメント利益	4,262	512	483	293	5,551	104	5,656	△683	4,973
セグメント資産	64,523	16,063	542	4,431	85,560	3,613	89,174	34,977	124,151
その他の項目									
減価償却費	98	37	5	66	208	0	208	31	240
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	205	44	24	6	281	—	281	20	301

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。
2. (1) 売上高の調整額△34億74百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- (2) セグメント利益の調整額△6億83百万円は、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6億98百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (3) セグメント資産の調整額349億77百万円は、セグメント間取引消去△31億62百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産381億40百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	53,388	19,669	6,030	681	79,770	131	79,902	—	79,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	184	33	148	366	2,675	3,042	△3,042	—
計	53,388	19,854	6,064	829	80,137	2,807	82,944	△3,042	79,902
セグメント利益	3,886	1,340	515	230	5,972	81	6,053	△813	5,240
セグメント資産	80,161	37,704	596	4,198	122,660	2,639	125,299	26,797	152,097
その他の項目									
減価償却費	107	22	11	56	198	0	198	48	247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,097	1	26	5	3,130	—	3,130	761	3,891

- （注） 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。
2. （1）売上高の調整額△30億42百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- （2）セグメント利益の調整額△8億13百万円は、セグメント間取引消去36百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8億49百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- （3）セグメント資産の調整額267億97百万円は、セグメント間取引消去△19億94百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産287億92百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
5. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,363.61円	1,449.15円
1株当たり当期純利益	118.62円	123.57円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,781	2,897
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,781	2,897
期中平均株式数(株)	23,447,684	23,447,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	31,973	33,979
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	31,973	33,979
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	23,447,684	23,447,684

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	49,368	15,090	5,650	55	70,164	155	70,320
一定の期間にわたり移転される財	—	—	78	—	78	—	78
顧客との契約から生じる収益	49,368	15,090	5,729	55	70,243	155	70,398
その他の収益	35	126	—	668	830	21	851
外部顧客への売上高	49,403	15,217	5,729	724	71,073	177	71,250

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	53,263	19,373	5,941	43	78,622	114	78,737
一定の期間にわたり移転される財	—	—	89	—	89	—	89
顧客との契約から生じる収益	53,263	19,373	6,030	43	78,711	114	78,826
その他の収益	124	295	—	638	1,058	16	1,075
外部顧客への売上高	53,388	19,669	6,030	681	79,770	131	79,902

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. 個別財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,866	20,031
売掛金	22	29
販売用不動産	15,737	26,707
仕掛販売用不動産	62,262	87,863
貯蔵品	16	19
前払費用	194	273
未収還付法人税等	—	32
その他	547	1,464
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	111,647	136,420
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,727	2,196
構築物	21	55
機械及び装置	4	3
車両運搬具	—	1
工具、器具及び備品	78	85
土地	3,847	3,993
リース資産	126	127
建設仮勘定	396	43
有形固定資産合計	6,201	6,508
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	23	22
リース資産	136	119
水道施設利用権	—	3
無形固定資産合計	192	177
投資その他の資産		
投資有価証券	81	73
関係会社株式	723	2,775
前払年金費用	72	84
繰延税金資産	523	259
破産更生債権等	14	13
その他	1,779	2,156
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	3,156	5,325
固定資産合計	9,550	12,011
資産合計	121,198	148,432

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	19,973	17,856
工事未払金	1,490	1,059
短期借入金	8,810	14,440
1年内返済予定の長期借入金	10,001	21,491
1年内返済予定の関係会社長期借入金	595	595
リース債務	52	59
未払金	482	562
未払費用	150	142
未払法人税等	149	100
前受金	7,777	7,588
預り金	1,587	1,307
賞与引当金	430	402
役員賞与引当金	106	152
株主優待引当金	90	96
その他	36	5
流動負債合計	51,733	65,859
固定負債		
長期借入金	38,294	49,495
リース債務	210	187
退職給付引当金	182	175
役員退職慰労引当金	239	249
その他	322	389
固定負債合計	39,248	50,497
負債合計	90,981	116,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	20,704	22,569
利益剰余金合計	21,283	23,149
株主資本合計	30,216	32,082
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△0	△7
評価・換算差額等合計	△0	△7
純資産合計	30,216	32,074
負債純資産合計	121,198	148,432

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	65,294	73,599
売上原価	52,267	59,685
売上総利益	13,026	13,913
販売費及び一般管理費	8,707	9,080
営業利益	4,319	4,832
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	313	328
その他	282	232
営業外収益合計	595	560
営業外費用		
支払利息	1,003	1,166
その他	157	454
営業外費用合計	1,160	1,621
経常利益	3,754	3,772
特別利益		
固定資産売却益	78	85
投資有価証券売却益	66	—
特別利益合計	144	85
特別損失		
固定資産除却損	7	7
減損損失	167	—
子会社清算損	71	225
特別損失合計	246	233
税引前当期純利益	3,652	3,624
法人税、住民税及び事業税	384	556
法人税等調整額	549	264
法人税等合計	934	820
当期純利益	2,718	2,803

(3) 株主資本等変動計算書
前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
						繰越利益剰余金			
当期首残高	3, 537	5, 395	—	5, 395	579	18, 961	19, 540	—	28, 474
当期変動額									
剰余金の配当						△975	△975		△975
当期純利益						2, 718	2, 718		2, 718
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1, 742	1, 742	—	1, 742
当期末残高	3, 537	5, 395	—	5, 395	579	20, 704	21, 283	—	30, 216

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△175	△175	28,298
当期変動額			
剰余金の配当			△975
当期純利益			2,718
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	175	175	175
当期変動額合計	175	175	1,918
当期末残高	△0	△0	30,216

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
						繰越利益剰余金			
当期首残高	3, 537	5, 395	—	5, 395	579	20, 704	21, 283	—	30, 216
当期変動額									
剰余金の配当						△937	△937		△937
当期純利益						2, 803	2, 803		2, 803
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1, 865	1, 865	—	1, 865
当期末残高	3, 537	5, 395	—	5, 395	579	22, 569	23, 149	—	32, 082

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△0	△0	30,216
当期変動額			
剰余金の配当			△937
当期純利益			2,803
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7	△7	△7
当期変動額合計	△7	△7	1,857
当期末残高	△7	△7	32,074